

Dott.ssa Arch. Maria Santoro
Viale Regina Margherita, 61/d
70022 Altamura

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BARI
PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° 256/2018

GIUDICE DOTT. ANTONIO RUFFINO

ASTE
GIUDIZIARIE® **LOTTO N. 1**

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U.: ARCH. MARIA SANTORO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

LOTTO N. 1

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.....	PAG. 3
DETERMINAZIONE LOTTO N.1.....	PAG. 3
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	PAG. 4
ACCERTAMENTO URBANISTICO.....	PAG. 6
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	PAG. 6
TITOLARITA'.....	PAG. 7
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....	PAG. 7
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	PAG. 8
FORMAZIONE LOTTO N° 1.....	PAG. 11
STATO DI POSSESSO.....	PAG. 11
ALLEGATI.....	PAG. 12

LOTTO N.1

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente perizia è:

Abitazione di tipo civile in via Nicolai n. 203, piano terzo, nel Comune di Bari (Bari), foglio 94, particella 957 subalterno 15, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 107 m², totale superficie escluse aree esterne 103 m², rendita catastale € 752,74, confinante con vano scala condominiale, via Nicolai, proprietà

o loro aventi causa.

Intestatari: (proprietà per ½ in regime di con

e (proprietà per ½ in regime di

con

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
94	957	15	2	A/2	3	5,5 vani	Totale: 107 m ² Totale escluse aree scoperte: 103 m ²	Euro 752,74

DETERMINAZIONE DEL LOTTO N. 1:

Abitazione di tipo civile in via Nicolai n. 203, piano terzo, nel Comune di Bari (Bari), foglio 94, particella 957 subalterno 15, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 107 m², totale superficie escluse aree esterne 103 m², rendita catastale € 752,74, confinante con vano scala condominiale, via Nicolai, proprietà

o loro aventi causa.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene immobile oggetto di stima è situato in via Nicolai nel Comune di Bari, ubicato a circa 1 km dalla zona centrale di Bari e prospiciente un'arteria principale del centro della città.

La zona è servita da trasporto pubblico locale su gomma. È fornita di tutti i servizi di urbanizzazione primaria quali reti idriche- fognanti e reti pubbliche di fornitura energia elettrica.

Il bene, catastalmente individuato come abitazione di tipo civile, si trova in un palazzo di tre piani fuori terra, oltre il piano terra.

L'edificio è inserito in un contesto urbanistico dei primi del '900 (quartiere Libertà), dove l'edificazione riprende gli stilemi classici con decori di lesene che incorniciano le finestre, chiuse da timpani arrotondati.

Il corpo di fabbrica si presenta in pessimo stato di manutenzione ed è realizzato con copertura a volte e struttura portante in muratura.

La pitturazione del prospetto esterno, rosso pompeiano e crema, è corrosa e mostra evidenti segni di distacco specie nella parte al piano terra. Le ringhiere in ghisa dei balconi presentano un decoro centrale.

Da un portone in legno, si accede ad un atrio interno, dove una sontuosa scala in pietra con corrimano in ghisa decorato, conduce ai piani. Il bene, oggetto della presente perizia, è ubicato al terzo piano, sulla destra del pianerottolo salendo la scala.

L'appartamento è composto da ingresso-corridoio, soggiorno, due camere da letto, cucina e bagno. L'appartamento è in buono stato di manutenzione nella parte interna.

Il pavimento, dell'intero appartamento, è in lastre di marmo Travertino di forma rettangolare di cm 30x40. Nel soggiorno, vi è un intarsio con marmo rosso Verona di cm 15. Il bagno ha un rivestimento a pavimento ed alle pareti in ceramica chiara di forma quadrata posata a 45 gradi e

con listello decorato. E' completo di lavandino, bidet, w.c.. e vasca idromassaggio.

La cucina presenta un rivestimento a parete in ceramica anch'esso di forma quadrata di colore chiaro.

Gli infissi esterni sono realizzati in anticorodal bianco e sono complete di persiane di colore marrone.

Le porte interne sono in legno naturale e tutte scorrevoli tipo "Scrigno". La porta d'ingresso è blindata. Le pareti interne sono pitturate di colore chiaro ed il soggiorno ha una cornice in gesso ad altezza di mt 1,10 che separa le pitturazioni di colore diverso.

L'impianto elettrico, risulta essere sottotraccia e fornisce elettricità a tutti gli ambienti, ma è mancante di placchette. L'appartamento risulta completo di impianto idrico-fognate. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia posta all'esterno sul balcone della cucina. Gli ambienti interni sono riscaldati con elementi radianti, mentre nel bagno vi è un termo-arredo. Nel soggiorno vi è l'impianto di climatizzazione per la produzione di aria fredda e calda.

Gli ambienti hanno volte a crociera, ad eccezione del corridoio che conduce alla cucina, che invece è soppalcato, dove sono alloggiare le cisterne idriche. L'accesso al soppalco avviene attraverso un'apertura posta sul balcone della cucina. L'altezza interna è nel punto di cuspidè della volta a crociera di circa 4.40 mt.

L'appartamento si completa con due balconi. Uno prospiciente via Nicolai, mentre l'altro si affaccia sull'atrio interno. Le condizioni di quest'ultimo sono notevolmente compromesse, in quanto il solaio di copertura di questo balcone, presenta un ampio distacco dell'intonaco e della parte di cemento copriferro. L'armatura dei tondini appare arrugginita e nel punto d'intersezione della trave alla muratura di tamponamento del ripostiglio (su soppalco con accesso dal balcone), vi è un significativo distacco del calcestruzzo copriferro della struttura di armatura. **Pertanto,**

**L'avanzato stato di degrado che investe l'intradosso della soletta e della trave in c.a. del
bacone, necessitano di un immediato intervento di consolidamento.**

Per l'appartamento, non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA, non essendo il
debitore esecutato un soggetto IVA.

3-4-5 ACCERTAMENTO URBANISTICO

L'immobile ricade nel quartiere Libertà, contesto urbanistico dei primi del '900 ed è stato
realizzato antecedentemente al 1942.

6 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile, oggetto del pignoramento, è individuato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano come
segue:

Abitazione di tipo civile in via Nicolai n. 203, piano terzo, nel Comune di Bari (Bari), foglio
94, particella 957 subalterno 15, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5
vani, superficie catastale 107 m², totale superficie escluse aree esterne 103 m², rendita
catastale € 752,74, confinante con vano scala condominiale, via Nicolai, proprietà

o loro aventi causa.

Intestatari: (proprietà per ½ in regime

con

l e (proprietà per ½ in regime di

con

Pertanto, vi è rispondenza tra i dati catastali accertati e l'atto di pignoramento effettuato dalla

7 - TITOLARITA'

Sulla scorta della visura effettuata presso l'Agenzia del Territorio della Direzione Provinciale di Bari, si attesta che il sig. _____ nato a _____ codice fiscale _____

e la sig.ra _____

nata a _____

codice fiscale _____

alla data della notifica del pignoramento, erano già proprietari per ½

ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, del bene in forza dell'atto istrumento (atto

pubblico) del 29/06/2005 protocollo n. BA Nota presentata con Modello Unico in atti dal

13/07/2005 Repertorio n.: 71217 Rogante: Della Ratta Concetta Adriana Sede: Bari

Registrazione: Sede: Compravendita (n. 21856.1/2005). In data 07/06/2017 è stata omologata

la separazione consensuale tra i coniugi

La proprietà, antecedentemente a tale data era, per 1/3 ciascuno, dei sig.ri _____

nata a _____

nata a _____

e _____

nata a _____

proveniente derivante da denuncia (nei passaggi di

morte) del 20/08/1977 Voltura in atti dal 16/08/2000 Registrazione: Successione (n.

2160.2/1978)

8 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 05/11/2018,

ad esclusione delle formalità cancellate o non rinnovate, sono risultate le seguenti formalità

pregiudizievoli che saranno cancellate o regolarizzate dalla procedura:

a) **TRASCRIZIONE** del 12/07/2005 - Registro Particolare 21856 Registro Generale 35899,

Pubblico ufficiale Della Ratta Concetta Adriana Repertorio 71217/8091 del 29/06/2005 Atto tra

vivi-compravendita.

b) **ISCRIZIONE** del 05/02/2008 - Registro Particolare 896 Registro Generale 5416, Pubblico ufficiale Cotugno Angela Repertorio 24836/9315 del 30/01/2008, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore della
con sede in _____ contro _____, nato a _____ e _____ nata il _____
per un montante ipotecario di 270.000,00 (sorte capitale 135.000,00) gravante sul bene sito in Bari al foglio 94 particella 957 sub. 15.

c) **ISCRIZIONE** del 05/02/2008 - Registro Particolare 897 Registro Generale 5417 Pubblico ufficiale COTUGNO ANGELA Repertorio 24837/9316 del 30/01/2008, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore della
con sede in _____ contro _____ nato a _____ e _____ nata il _____
, per un montante ipotecario di 100.000,00 (sorte capitale 50.000,00) gravante sul bene sito in Bari al foglio 94 particella 957 sub. 15.

d) **TRASCRIZIONE** del 26/04/2018 - Registro Particolare 13869 Registro Generale 18928 Pubblico Ufficiale Giudiziario UNEP Corte di Appello Repertorio 2137/2018 del 30/03/2018 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, in favore della
_____, contro _____ nato a _____ e _____ nata a _____
e _____, nato a _____

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMOBILI

La sottoscritta ha reperito, dal sito pubblico dell'Agenda delle Entrate (OMI) e dal database privato dell'Osservatorio immobiliare "Borsino Immobiliare", le indicazioni dei prezzi di mercato unitari risalenti al primo semestre del 2018 e riguardanti l'area sulla quale insiste l'immobile oggetto di perizia. Da tali analisi, considerati i lavori di manutenzione straordinaria

necessari per eventuali opere condominiali e per i lavori di consolidamento e restauro per il ripristino del balcone sull'atrio interno, sono stati presi in considerazione i valori minimi di mercato al metro quadro e la tipologia di abitazione di tipo civile. Il valore minimo estratto dall'Agenzia delle Entrate è di 1.500,00 €/mq (valore basato su uno stato conservativo normale), mentre lo stesso valore definito dalla società privata Borsino Immobiliare è di 1.474,00 €/mq (valore basato sulla compravendita di immobili, nel quartiere Libertà). Il valore medio considerato è quindi € 1.487,00 al metro quadro.

Il sottoscritto CTU ha svolto, inoltre, un'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili (comparativi) il cui prezzo sarà confrontato con il range determinato dai valori dell'Agenzia delle Entrate e di Borsino Immobiliare.

Dalle informazioni dirette e dai dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale, si è definito un secondo range parametrico del prezzo unitario medio che va dai 1.500,00 €/mq ai 2.200,00 €/mq riferiti ad immobili di tipo residenziale per abitazione di tipo economico (categoria catastale A/2) in discreto stato manutentivo e dotati di caratteristiche simili. Il valore medio considerato è € 1.850,00 al metro quadro.

Pertanto:

- dalla media del valore dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare si è considerato € 1.474,00 al metro quadro;
- dalla media dei valori scaturiti dall'analisi del mercato si è considerato € 1.850,00 al metro quadro.

Dalla media di questi valori, si determina il valore di € **1.668,50** per mq di superficie commerciale da applicare alla stima.

La superficie commerciale sarà così calcolata:

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Balconi	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

La superficie coperta commerciale, dell'appartamento, è di mq 106,50, a cui vanno aggiunti m² 11,76 di balconi. Pertanto il valore dell'appartamento è così calcolato:

$$\text{m}^2 106,50 \times \text{€ } 1.668,50 = \text{€ } 177.695,25 \text{ (abitazione)}$$

$$\text{m}^2 [(11,76 \times 25\%)] \times \text{€ } 1.668,50 = \text{€ } 4.905,39 \text{ (balconi)}$$

Complessivamente il valore sarà:

$$\text{€ } 177.695,25 + \text{€ } 4.905,39 = \text{€ } 182.600,64$$

Detto valore subirà un abbattimento forfettario (pari al 15%) sul valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, così come richiesto dal Giudice nel verbale di Giuramento dell'Esperto.

Si precisa che il debito delle spese condominiali aggiornato al 05/12/2018, così come documentato dal [redacted] in qualità di amministratore del condominio, è di € 641,21.

Non vi sono ulteriori oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

Si precisa che lo stato di conservazione dell'appartamento è buono ed è in uso dell'esecutato.

Pertanto:

$$\text{€ } 182.600,64 \times 15 \% = \text{€ } 27.390,00$$

€ 182.600,64 - € 27.390,00 = € 155.210,64

A detrarre la somma dovuta per le spese condominiali insolute:

€ 155.210,64 - € 641,21 = € 154.569,43.

Il valore di € 154.569,43 viene arrotondato a € 154.500,00.

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE
€ 154.500,00

10- FORMAZIONE LOTTO 1

Si individua un lotto unico così costituito:

Abitazione di tipo civile in via Nicolai n. 203, piano terzo, nel Comune di Bari (Bari), foglio

94, particella 957 subalterno 15, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani,

superficie catastale 107 m², totale superficie escluse aree esterne 103 m², rendita catastale €

752,74, confinante con vano scala condominiale, via Nicolai, proprietà

o loro aventi causa.

Intestatari: (proprietà per ½ in regime di

con

e

(proprietà per ½ in regime di

con

Per un valore complessivo di € 154.500,00

11-12 STATO DI POSSESSO

I beni oggetto della stima sono in possesso dell'esecutato sig.

Non risultano sia nelle trascrizioni che dalle risultanze urbanistiche che i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13- ALLEGATI

1. Planimetria immobile
2. Documentazione fotografica